

日頃より、世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。区では「みんなでつくる明日のしもたかブック」（以下、「しもたかブック（2頁参照）」といいます。）に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、令和5年度（2023年度）より街づくり懇談会を7回開催し、街づくりのルール（地区計画等）の策定を検討してきました。

令和7年（2025年）8月には、地区計画等の素案説明会を開催し、参加者の皆さまからいただいたご意見を踏まえ、この度「下高井戸駅周辺地区地区計画等の原案」をまとめました。つきましては、下記のとおり説明会を開催いたします。是非ご参加ください。

また、地区計画（原案）について、公告・縦覧を行うとともに、意見書の提出を受け付けます（12頁参照）。

下高井戸駅
周辺地区

地区計画等の原案説明会を開催します。

日時

令和7年

11月14日（金）19時～20時30分（18時30分開場）

11月15日（土）10時～11時30分（9時30分開場）

両日とも
同じ内容
です。

会場

松沢小学校 小アリーナ

受付
期間

令和7年11月11日（火）まで

電話での受付時間は
8時30分～17時（土日祝日を除く）



いずれかの方法による「事前申込み」をお願いします

①〔オンライン〕

申込フォームから申込み

申込
フォー
ム



②〔電話・FAX〕下記「問い合わせ先」から申込み

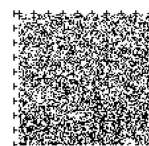
※ FAXの場合は、「氏名」、「住所」、「連絡先（電話番号）」、「参加希望日（11月14日か11月15日）」をご記入ください。

● 参加にあたっての配慮が必要な場合は、下記「問い合わせ先」までご相談ください。

※ 杉並街区では街づくりの方向性を検討中ですので、今回、原案説明会はいりません。

【問い合わせ先】

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当：油野、井上、佐藤
〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階
電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019



下高井戸駅周辺地区 素案説明会を開催しました

開催概要

【日時】令和7年8月22日（金）19時～20時30分
8月23日（土）10時～11時30分

【会場】松沢区民集会所 4階 体育室

【参加者】22日：16人、23日：20人

これまでの検討を踏まえ、「地区計画及び用途地域等変更（素案）」を説明し、その内容について質疑応答を行いました。



主な質問と区からの回答（要旨）

- Q** 既存の建物に適用するのではなく、これから建てる時にセットバックするということか。
- A** 地区計画は建て替え等にあわせて守っていただくルールです。少しずつ皆さんで協力しあって、良好な街並みをつくっていかれると思います。
- Q** 壁面後退について、『70cmくらいあったら安全安心に歩行できる』という単なる感覚であり、セットバックの70cmの法的根拠が示されていない。
- A** 街並み誘導型の地区計画では「壁面の位置の制限」や「建築物等の高さの最高限度」などを定めることで、建築基準法等の制限の一部を緩和することができます。また70cmの数値は、商業地域の容積率を有効に使うためというのが根拠の1つです。街づくり懇談会の中で街歩きなども行い、70cmや1mなどの様々な幅員を検証しました。歩行者一人が通行できる幅で、かつ地権者の負担も考慮したものであり、これまでの検討プロセスをご理解いただきたいと思います。
- Q** 「にぎわい空間」は選択制ということだが、新しく建物をつくるときに「にぎわい空間」を設けて、さらに数十年後に建て替えるとなったとき、「にぎわい空間」やめることはできるのか。
- A** 壁面線に面する敷地で建築する場合、壁面後退による歩行者空間の整備は必須です。ただし、その先の「にぎわい空間」に関しては選択制なので、建替え時にやめることも可能です。

当日いただいたアンケートの内容（抜粋）

- ・今日初めて説明会に参加させていただきました。スライドの中には写真、イラスト、地図等を多く入れていただいており、イメージしやすいと感じました。
- ・補助128号線沿道付近は住宅街になっています。今まで通り、静かな住環境であって欲しいと願っています。車通りもあり混雑しないで欲しいです。
- ・計画の説明ありがとうございました。3年前から住民と一緒に、住民の意見を入れながら進めて来たと思いました。ただ一部、説明が行き届かない人がいて、納得していないとのこと。またこの様な方がいらっしゃるのではないかと思います。丁寧に行なうよう求めます。

- 素案説明会当日の配布資料やいただいたご質問に対する回答及びこれまでの街づくり懇談会の配布資料は、右記ホームページに掲載しています。

- 「しもたかブック」は、令和3年（2021年）7月に地元街づくり協議会が、地域の方々の様々な意見を参考に、下高井戸の街の魅力や課題、具体的な街の将来像を冊子にまとめたものです。

世田谷区ホームページ

ページID
から探す

4046

検索



しもたかブック

検索

地区計画等の原案の概要

地区計画の目標

本地区は、京王電鉄京王線、東急電鉄世田谷線下高井戸駅を核として商店街が形成されており、その周辺には閑静な住宅地が広がっている。地区内には、3階建て以下の建物が多く、旧耐震基準の建物も複数残っており、また、6m未満の道路が多いことから、土地利用及び防災面における課題がある。

地区内では、京王電鉄京王線の連続立体交差事業、鉄道付属街路、補助128号線並びに駅前広場の整備など、各事業が進められている。

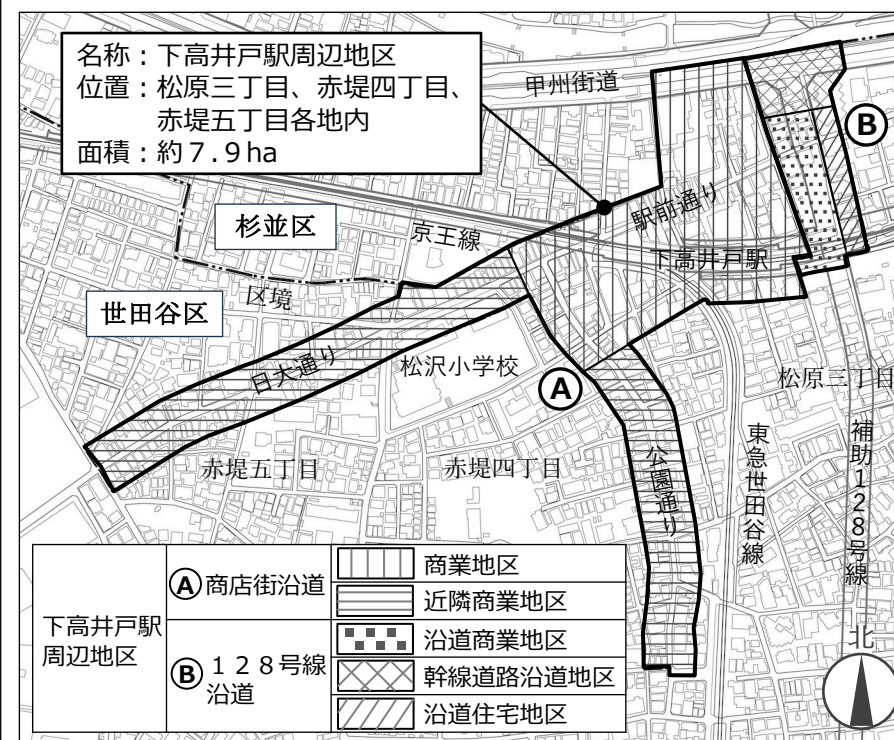
「世田谷区都市整備方針」では、本地区について「地域生活拠点」として、商業・行政サービス機能等の集積を図り、活気とにぎわいを創出するほか、北沢地域のアクションエリアの方針において「下高井戸駅周辺地区」に位置づけ、京王電鉄京王線の連続立体交差事業や都市計画道路等の整備に伴う土地利用の変化に対応し、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成、防災性向上を図るなどとしている。

区では、駅周辺の各都市計画事業等の整備に伴う街の変化に対応するため、「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」（平成26年1月）を策定している。さらには下高井戸駅周辺地区街づくり協議会により、まちの情緒やつながりを大切に暮らしやすい未来をめざすことを基本理念とした「みんなでつくる明日のしもたかブック」（令和3年7月）がまとめられ、官民連携の下、街づくりに取り組んでいる。

本地区ではこうした特性や状況を踏まえ、合理的な土地利用の促進、安全で快適な歩行者空間の確保及び補助128号線の整備に合わせた延焼遮断帯の形成などにより駅周辺の回遊性や防災性の向上を図ることで、周辺住宅地に配慮したにぎわいある商業環境の創出と良好な市街地の形成を目指す。

土地利用の方針

地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。



1. 商業地区

地域の中心として、活気ある良好な商業環境の創出及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、にぎわいの創出、コミュニティ形成の促進及び駅周辺の回遊性の向上を図る。また建築物の敷地の統合や合理的な土地利用を促進し、防災性の向上と商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図る。

2. 近隣商業地区

商業・業務施設の連続性を確保し、活気ある良好な商業環境の創出及び周辺の住宅地に配慮しながら、安全で快適な歩行者空間を確保することにより、にぎわいの創出とコミュニティ形成の促進を図る。また、合理的な土地利用を促進し、防災性の向上と商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図る。

3. 沿道商業地区

補助128号線及び駅前広場の整備にあわせ、隣接する商店街とのつながりや安全で快適な歩行者空間及び商業・業務施設の連続性を確保しながら、魅力ある商業地の形成と防災性の向上を図る。

4. 幹線道路沿道地区

幹線道路の沿道における土地利用を踏まえ、周辺の街並みと調和した防災性の高い健全な市街地の形成を図る。

5. 沿道住宅地区

周辺の住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、小規模な店舗・事務所等が立地する沿道の街並みの形成を図る。

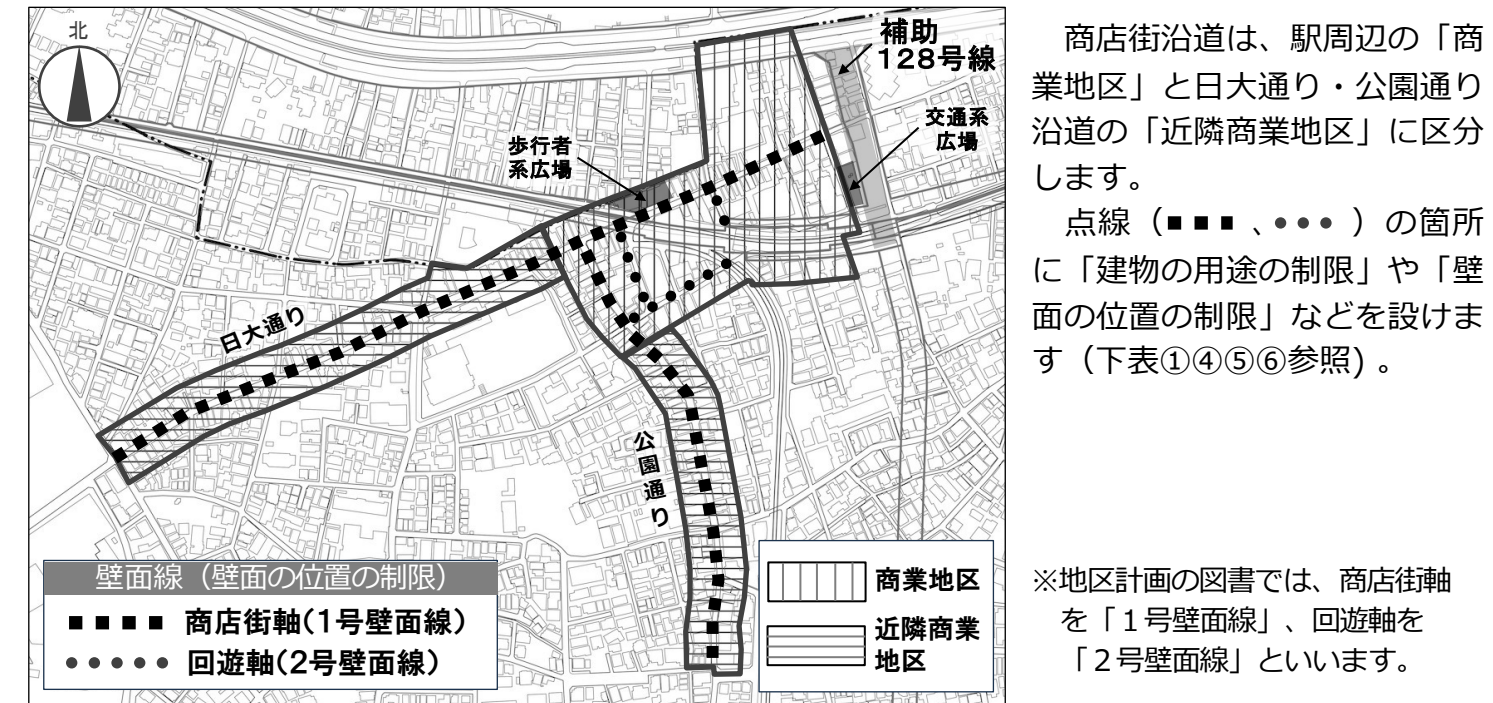
A

商店街沿道（4～8頁）

商店街沿道は、街並み誘導型の地区計画とします。**街並み誘導型地区計画**とは、壁面の位置の制限（下表④参照）や建物の高さの最高限度（下表⑤参照）などを定めることで、建築基準法の制限の一部（前面道路による容積率制限（5頁②参照）や道路斜線制限（7頁⑤参照））を緩和します。

これにより、建物の壁面や高さがそろった統一感のある良好な街並みを誘導します。

■商店街沿道（商業地区、近隣商業地区）の原案の概要



地区の区分	商業地区	近隣商業地区
① 建物の用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限する。	
	■■■ 商店街軸 ... 回遊軸に面する建築物 1 階部分は住宅、共同住宅等を制限する。 5頁	
② 容積率の最高限度	(前面道路幅＋壁面後退幅×2) × 6 / 10 × 100% ※指定容積率と比較して小さい方 5頁	
③ 敷地面積の最低限度	50㎡ 6頁	
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	(高さ10.5m以下の部分) ■■■ 商店街軸 70cm ... 回遊軸 50cm (高さ10.5mを超える部分) ■■■ 商店街軸 2m ... 回遊軸 2m 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない。 6頁	
	■■■ 商店街軸 ... 回遊軸 16m 7頁	
⑤ 高さの最高限度	■■■ 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 22m (敷地面積500㎡以上：25m)	
	■■■ 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 19m	
	第3種高度地区と同等の斜線型高さ制限とする。	
⑥ 形態又は色彩 その他の意匠の制限	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。 8頁	
	■■■ 商店街軸 ... 回遊軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。 8頁	
⑧ 環境への配慮	雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進する。 地域の脱炭素化に向けて、建築物等の省エネルギー化を推進する。 11頁	

※⑦の垣・さくの制限はございません、⑧の制限については地区街づくり計画の内容となります。

①

建物の用途の制限

目的 活気ある良好な商業環境の創出により、**商店街ににぎわいのある街並みを形成する。**

ルール〈風俗営業等の用途を制限〉

- ・スナックやホストクラブ、キャバクラ等の風俗営業
- ・ラブホテル等の性風俗特殊営業 など

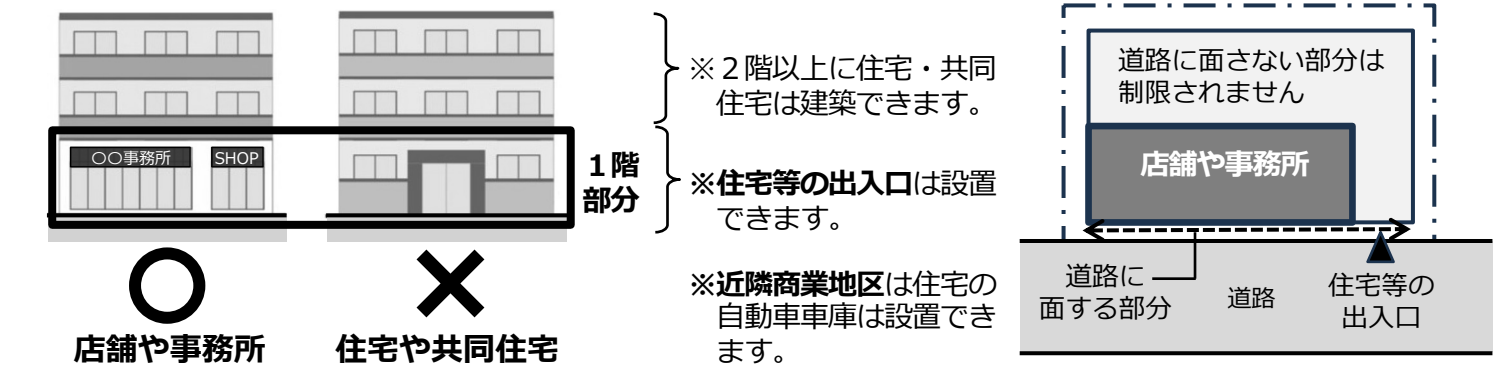
ルール〈ナイトクラブや倉庫業を営む倉庫を制限〉

※ガールズバーは「飲食店」扱いとなり風俗営業等に該当しないため、地区計画で制限することはできません。

※「倉庫業を営む倉庫」に、自家用倉庫や自身の物品を保管するレンタル倉庫等は含まれません。

ルール

〈壁面線に面する建築物の1階部分は住宅等（自動車車庫も含む）の用途を制限〉



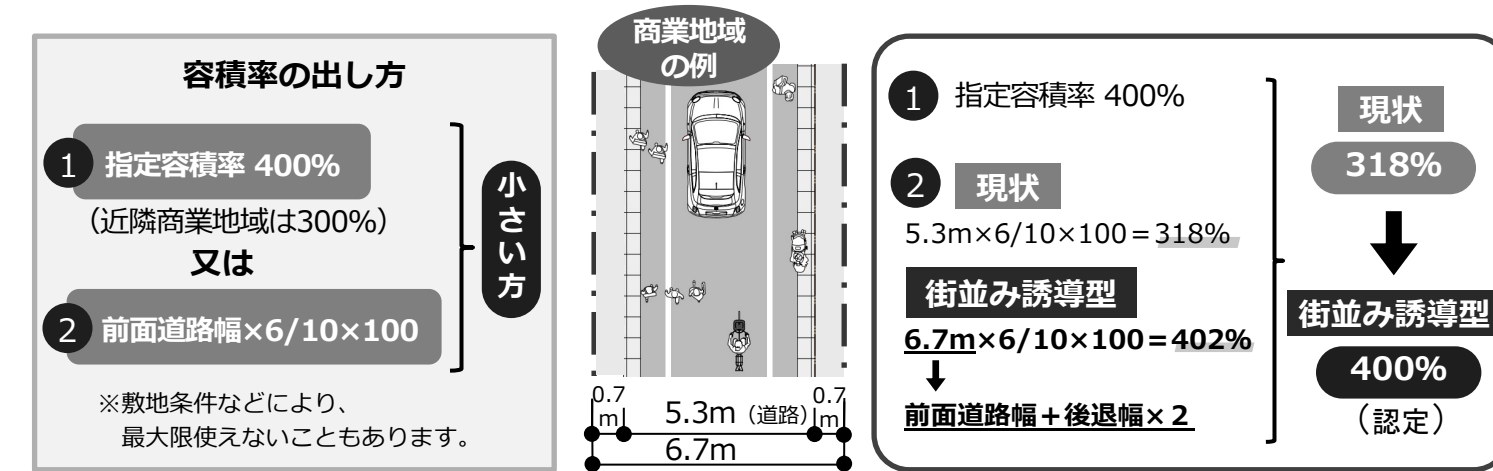
②

容積率の最高限度

目的 土地の合理的な利用の促進を図ることで、**建替え促進による防災性の強化やにぎわいのある街並みを形成する。**

ルール $(\text{前面道路幅} + \text{壁面後退幅} \times 2) \times 6 / 10 \times 100\%$

※指定容積率と比較して小さい方



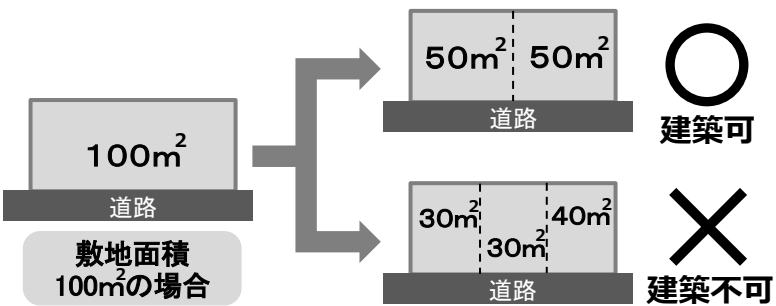
容積率は①指定容積率と②前面道路の幅で計算された数値を比較して、**小さい方**が利用できる容積率となります。街並み誘導型地区計画を導入し、0.7m(70cm)後退して歩行者空間を計画すると、前面道路の計算はこの0.7m(70cm)の2倍を加えた幅員で計算できます。

③ 敷地面積の最低限度

目的 敷地の細分化を防止することにより、市街地環境の悪化を防止し、**防災性を強化する。**

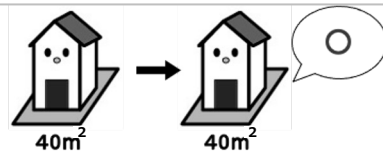
ルール 50㎡

50㎡未満の場合は
建築できません

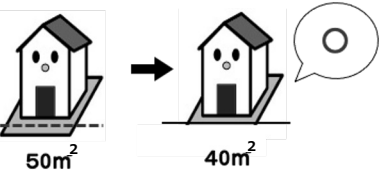


ただし

●すでに50㎡より
小さい場合
⇒建築可能



●道路事業への
用地提供により
50㎡より
小さくなる場合
⇒建築可能



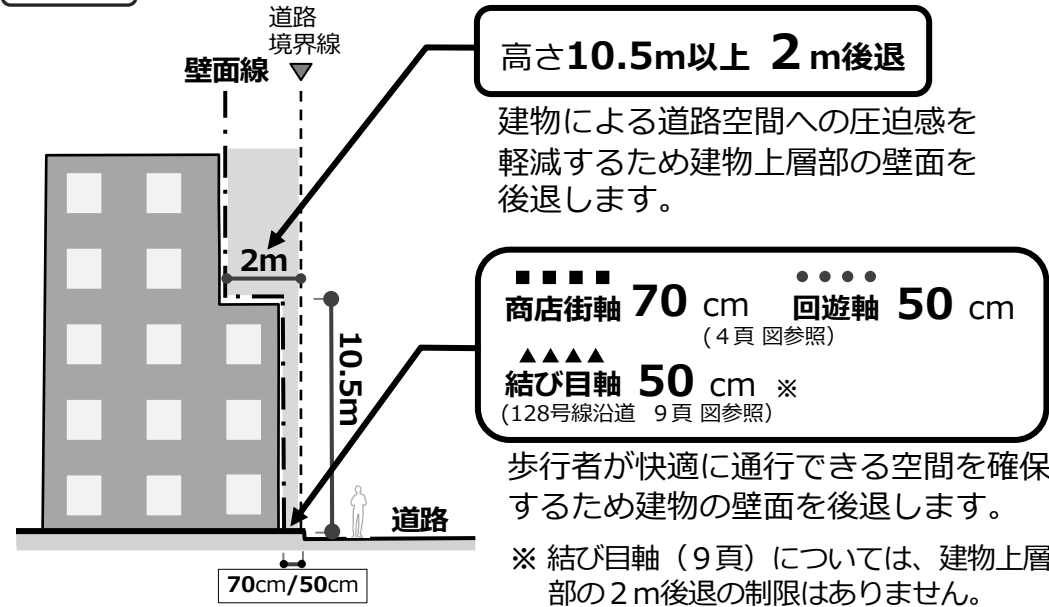
100㎡の敷地を50㎡と50㎡に分割しても建築できますが、50㎡未満の敷地に分割すると建物が建てられなくなります。ただし、地区計画決定時点で50㎡より小さい敷地は今までどおり建物を建てるができます。

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ

④ 壁面の位置の制限・工作物設置の制限

目的 安全で安心して歩くことのできる**歩行者空間を確保する。**

ルール 〈壁面後退の幅〉



高さ10.5m以上 2m後退

建物による道路空間への圧迫感を
軽減するため建物上層部の壁面を
後退します。

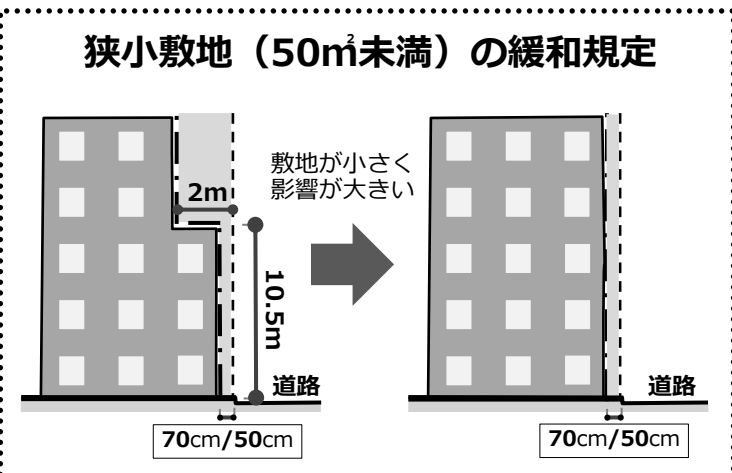
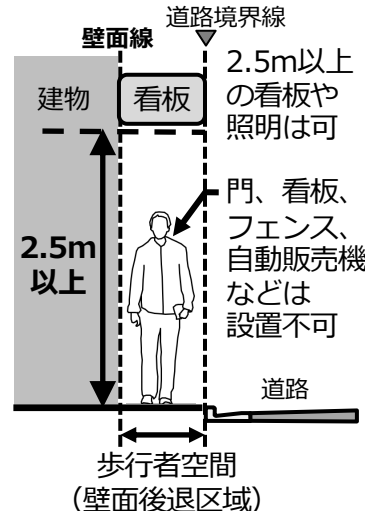
商店街軸 70 cm 回遊軸 50 cm
(4頁 図参照)
結び目軸 50 cm ※
(128号線沿道 9頁 図参照)

歩行者が快適に通行できる空間を確保
するため建物の壁面を後退します。

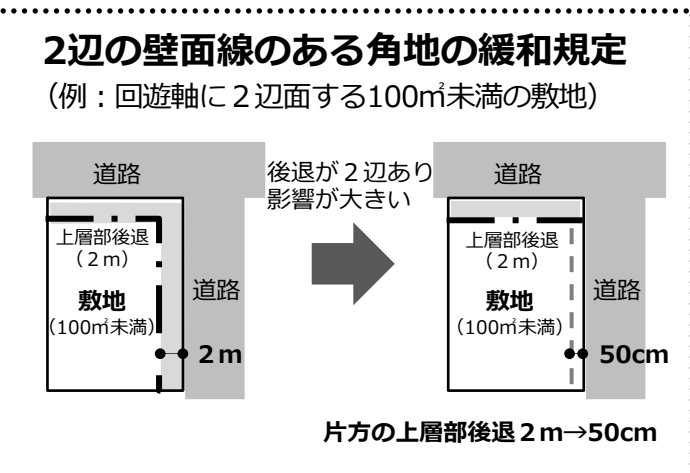
※ 結び目軸 (9頁) については、建物上層
部の2m後退の制限はありません。

ルール

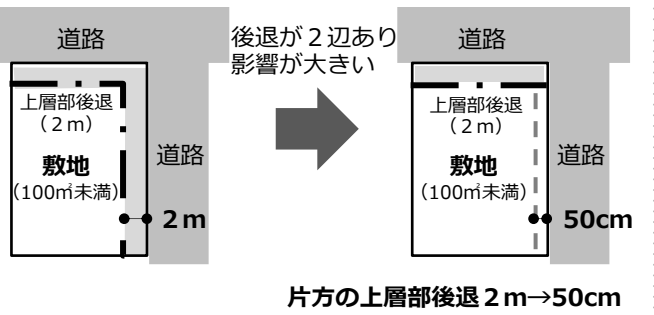
〈壁面後退区域に
通行の妨げとなる
工作物の設置を制限〉



狭小敷地 (50㎡未満) の緩和規定



2辺の壁面線のある角地の緩和規定
(例：回遊軸に2辺面する100㎡未満の敷地)

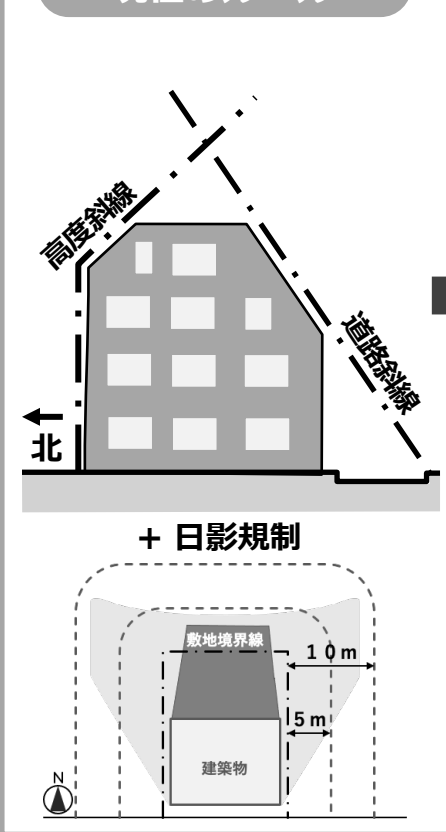


⑤ 高さの最高限度

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ (高度斜線は地区全域)

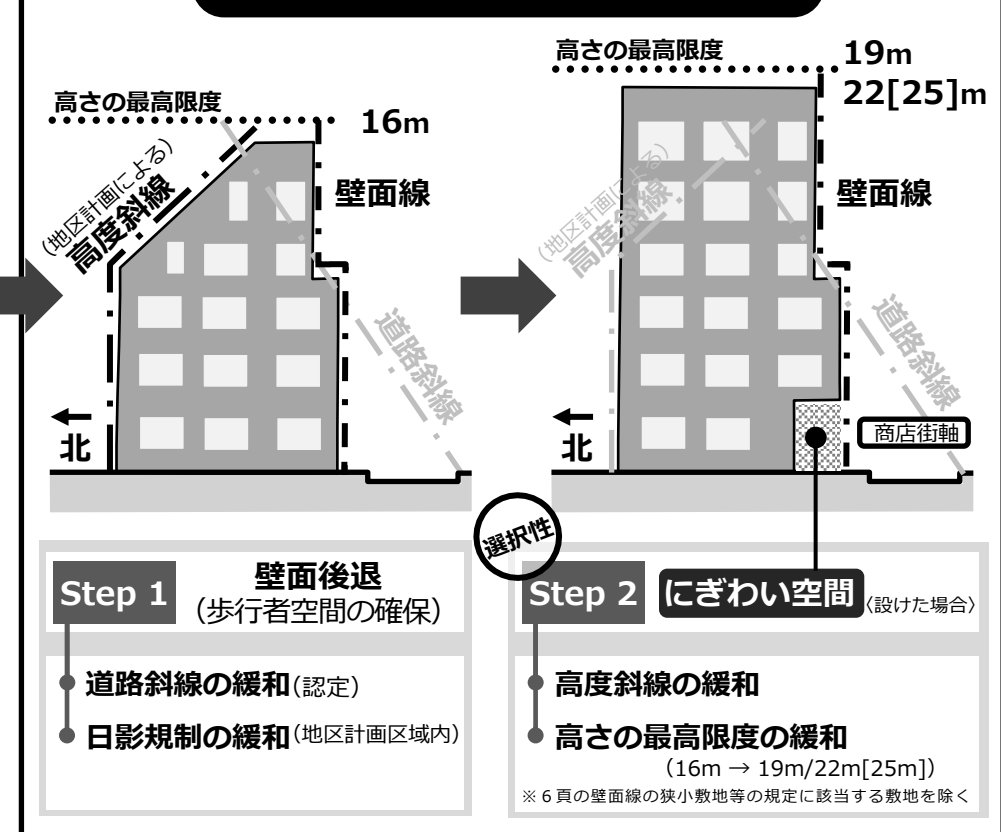
目的 土地の合理的な利用の促進を図ることで、**建替え促進による防災性を強化し、にぎわいのある街並みを形成する。**

現在のルール



道路斜線や高度斜線により
建物の形態が制限されてい
ます。近隣商業地区は日影
規制の制限もあります。

地区計画導入後のルール



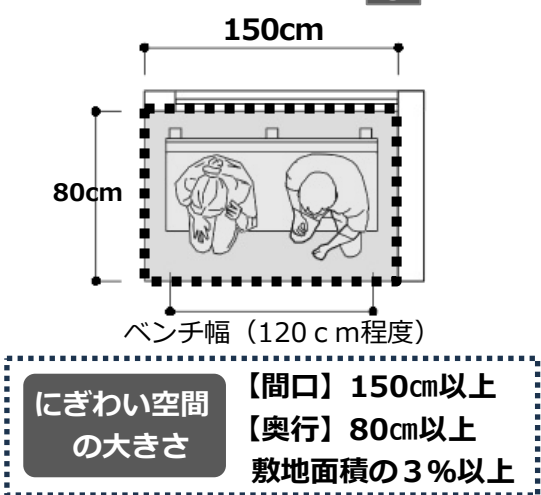
高さの最高限度が16mとな
り、壁面後退などをするこ
とで、道路斜線と日影規制
が緩和されます。

にぎわい空間を設けると、高度
斜線が緩和され、高さの最高限
度が19m (近隣商業地区) と、
22mもしくは25m (商業地区)
に緩和されます。

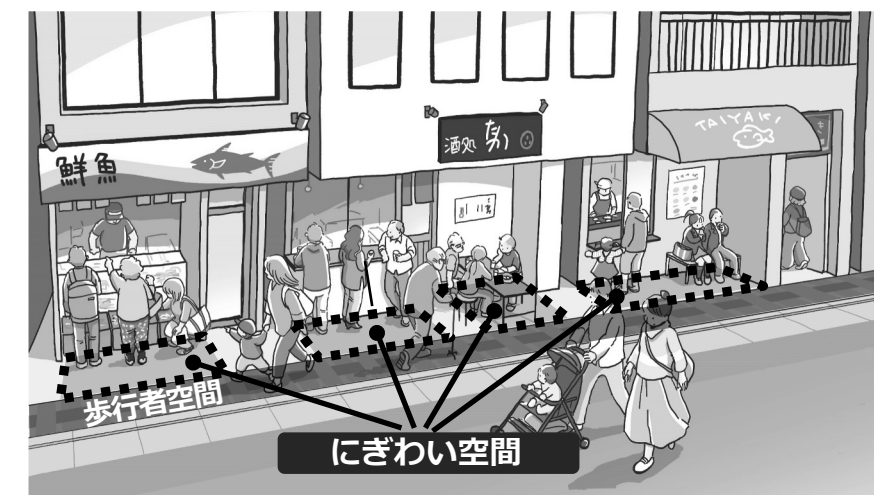
にぎわい空間とは

ベンチやみどりによる憩い空間、会話や交流の場として、通りのにぎわいに
寄与する空間の確保を目的としています。

④の壁面の位置の制限 (壁面後退) とは異なり、設置は選択性となります。



にぎわい空間
の大きさ
【間口】150cm以上
【奥行】80cm以上
敷地面積の3%以上



【設置可能な物】ベンチ、テーブル、みどり、商品など
※自動車車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、外構の階段、
自動販売機等、街のにぎわいにならないものは設置できません。

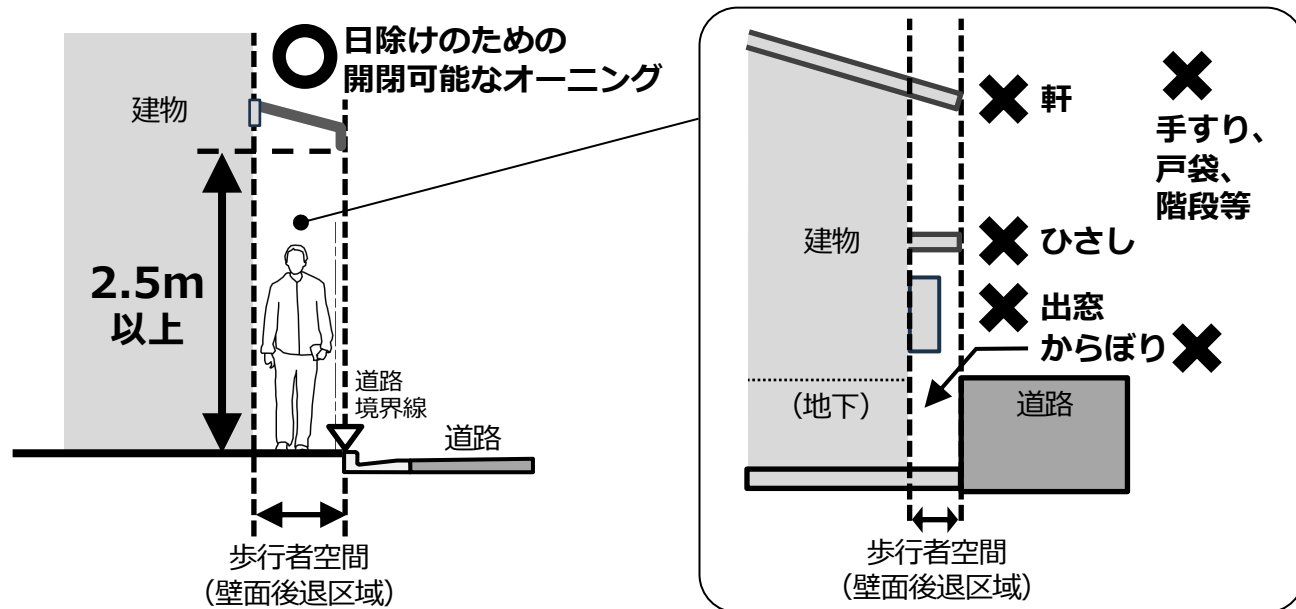
⑥ 形態又は色彩、その他の意匠の制限

目的 周辺の環境と調和した街並みを形成する。

ルール 〈建築物等の形態、色彩、意匠を周辺環境と調和〉

- ・建築物及び工作物の**外観** → 周辺の環境と調和した街並み
- ・**屋外広告物** → 周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。

ルール 〈④の壁面後退区域内は軒・ひさし・出窓等を制限〉



● 関連する都市計画の変更（高度地区）

	商業地区	近隣商業地区
	現状	変更（案）
高度地区	第3種高度地区	—

地区計画で同等に制限

現在、商業地域と近隣商業地域に指定されている「第3種高度地区」の指定はなくなりますが、地区計画で同等の制限をします。なお、「にぎわい空間」を設置した場合は、高度斜線制限が緩和されます（7頁参照）。

「にぎわい空間」を設けない場合や壁面線に面さない敷地の場合は、現状と同等の高度斜線制限がかかります。

高度地区とは

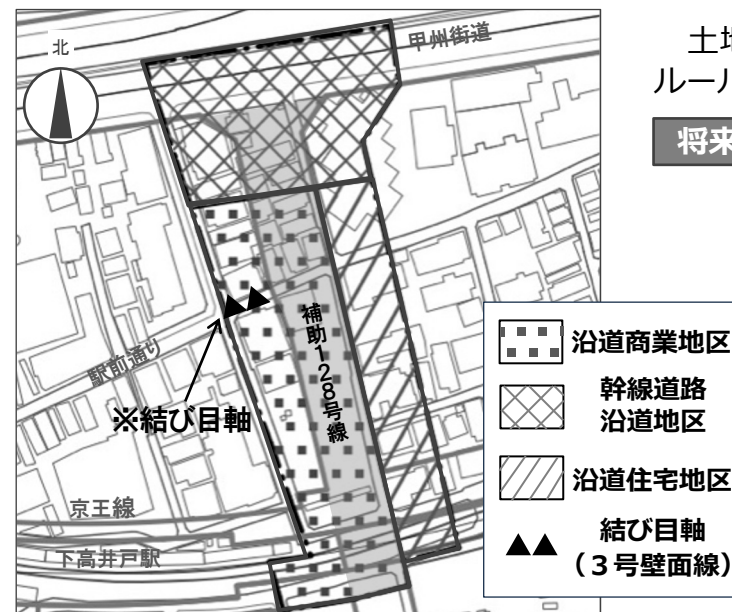
高度地区は「絶対高さ制限」と真北方向からかかる「斜線型高さ制限」の組み合わせにより、区の統一の考え方（ルール）で指定されています。

地区計画との関係

地区計画において、「にぎわい空間」を設けていた場合に、16mの「絶対高さ制限」を緩和するほか、「斜線型高さ制限」も緩和するルールを設けます（7頁参照）。この緩和ルールは、下高井戸駅周辺地区だけのルールですので、区の統一の考え方（ルール）には入れることが出来ません。そのために、現在の第3種高度地区の指定をなくしたうえで地区計画において同等の制限をします。

⑦ 補助128号線沿道（9～10頁）

■ 補助128号線沿道の原案の概要



土地利用に応じて、3つの地区に区分し、街づくりのルールの原案(概要)をまとめています。

将来像

1. 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地の形成
2. 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
3. みどり豊かなうるおいのある街並みの形成
4. 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路の整備

※結び目軸は、商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保する目的で定めています。地区計画の図書では「3号壁面線」といいます。

地区の区分		沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	用途地域	近隣商業地域 ↓ 商業地域 10頁	商業地域	第一種中高層住居専用地域 ↓ 第二種中高層住居専用地域 10頁 店舗等の床面積を500㎡以内に制限
	用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 ▲▲▲ 結び目軸に面する建築物1階部分は住宅、共同住宅等を制限。 5頁	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 5頁	— (上記の用途地域では風俗営業関連の用途は建築できません。)
② 容積率の最高限度		300%→400% (指定容積) ※用途地域の変更のため	—	—
③ 敷地面積の最低限度		50㎡ 6頁	—	(都市計画で70㎡)
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限		▲▲▲ 結び目軸 50cm 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない。 6頁	—	—
⑤ 高さの最高限度		—	—	19m 10頁
⑥ 形態又は色彩 その他の意匠の制限		建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。 8頁 ▲▲▲ 結び目軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。 8頁	—	—
⑦ 垣・さくの 構造の制限		道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。 10頁	—	—
⑧ 環境への配慮		雨水貯留浸透施設の整備を促進。既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進。地域の脱炭素化に向けて、建築物等の省エネルギー化を推進。 11頁	—	—
⑨ 建築物等の 構造の制限		—	—	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。

※⑧⑨の制限については地区街づくり計画の内容となります。

① 建物の用途 ⑤ 高さの最高限度

● 関連する都市計画の変更（用途地域・高度地区・防火地域および準防火地域）

※用途地域とは

用途地域は、住居、商業、工業など、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決まります。

【目的】 商店街とのつながりやにぎわいの創出、防災性の向上を図る。

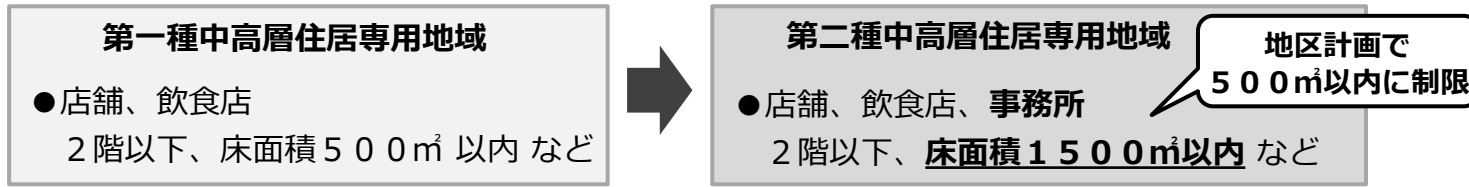
	沿道商業地区	
	現状	変更（案）
用途地域	近隣商業地域	商業地域
建蔽率	80%	80%
容積率	300%	400%
防火指定	準防火地域	防火地域
日影規制	5h-3h 4m	指定なし

【目的】 周辺の住宅地の調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいを創出する。

	沿道住宅地区	
	現状	変更（案）
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	200%
防火指定	準防火地域	準防火地域
日影規制	3h-2h 4m	3h-2h 4m
高度地区	19m第2種高度地区	25m第2種高度地区

第二種中高層住居専用地域に変更すると、2階以下の床面積1500㎡以内の店舗や飲食店、事務所等を建てるのが可能になりますが、東側の住宅地への配慮から、沿道市街地として事務所等も許容しながら地区計画で店舗等の面積を現在と同じ500㎡以内に制限します。

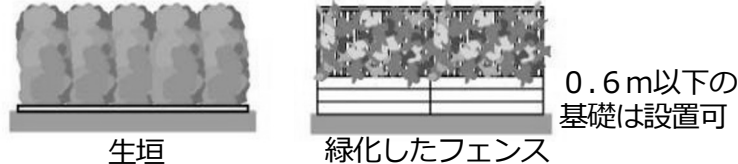
<建てることのできる用途>



⑦ 垣・さくの構造の制限

【目的】 みどり豊かで潤いのある沿道の街並みの形成や、防災性の向上を図る。

〈道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める〉



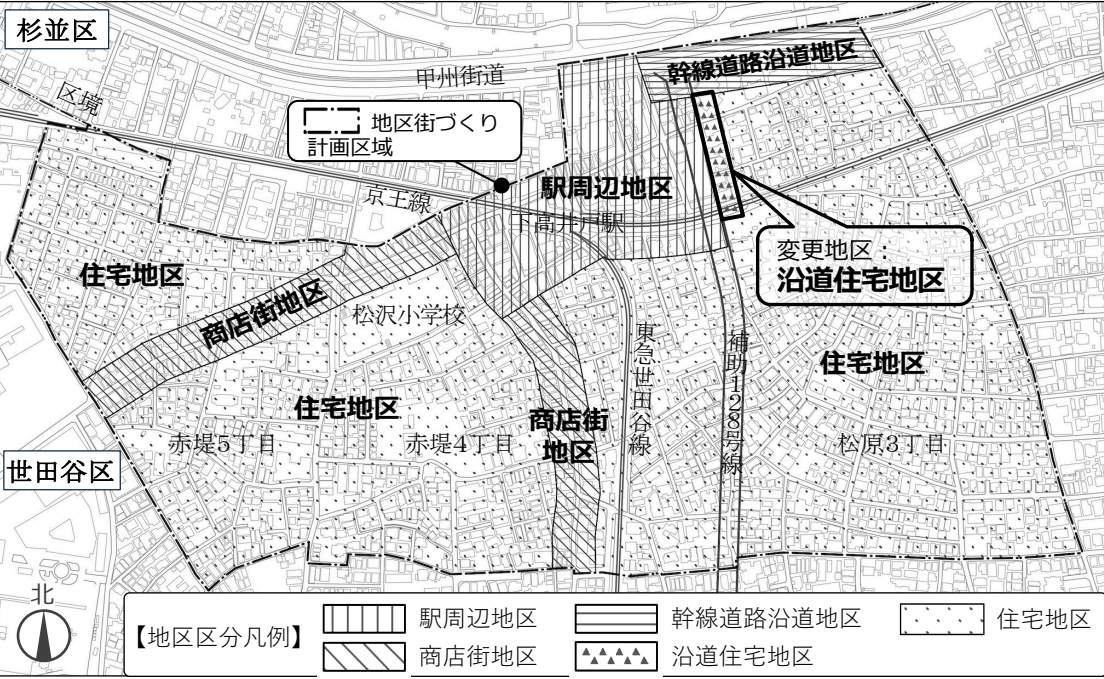
地区街づくり計画の変更内容

地区計画の策定に伴い、下高井戸駅周辺地区「地区街づくり計画」を一部変更いたします。変更内容は以下の通りです。

● 地区区分の一部変更

対象：沿道住宅地区（補助128号線沿道東側）

補助128号線の整備に伴い、補助128号線沿道東側20mの範囲の一部地区区分を「住宅地区」から「沿道住宅地区」に変更します。



地区区分	沿道住宅地区
土地利用の方針	住宅を主体としつつ、小規模な店舗・事務所等が立地した低中層の街並みの形成を図る。

● 建築物の構造の制限（追加）

対象：沿道住宅地区

【目的】 延焼遮断帯を構成する補助128号線沿道の不燃化、耐震化を図る。

【ルール】 〈建築物は耐火建築物等、準耐火建築物等とするように努める〉

補助128号線沿道に不燃化・耐震化を図るルールを追加し、防災性の向上を図ります。

● 環境への配慮（追加）

対象：全地区（地区街づくり計画範囲全体）

【目的】 安全で災害に強く憩いのある環境に配慮した街並みを形成する。

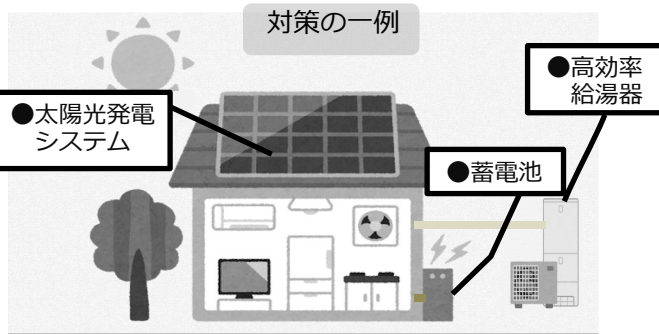
【ルール】 〈建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める〉

「建築物等の整備の方針」の雨水貯留浸透施設の整備項目にグリーンインフラの視点を追加します。

【ルール】

〈再生可能エネルギーの活用や省エネ型設備の導入など建築物等の省エネルギー化に努める〉

脱炭素地域づくりの視点を踏まえた環境に配慮した街づくりを推進するため、再生可能エネルギーの活用や省エネ型設備の導入など、建築物等の省エネルギー化に努める項目を追加します。



今後のスケジュール

街づくり懇談会等で皆さまからいただいたご意見等を踏まえ、地区計画の策定や用途地域等の変更に向けて取り組んでいきます。



原案説明会対象範囲

下高井戸駅周辺の商業系の用途地域（商業地域と近隣商業地域の一部）及び都市計画道路補助128号線の沿道から20mの範囲と、これらの周囲10mの範囲にお住まいの方と土地や建物を所有する方です。



地区計画（原案）の公告・縦覧、意見書の提出について

都市計画法第16条第2項に基づく意見書の提出は、地区計画（原案）の区域内に土地を所有している方、土地に係る利害関係を有する方が対象となります。

対象計画		下高井戸駅周辺地区地区計画（原案）
縦覧	期間	令和7年（2025年）11月14日（金）～11月28日（金） （土日除く午前8時30分～午後5時）
	場所	世田谷区北沢総合支所街づくり課
意見書の提出	提出期間	令和7年（2025年）11月14日（金）～12月5日（金）
	提出先	世田谷区北沢総合支所街づくり課
	提出方法	・郵送、FAX、持参、右記の区ホームページからオンライン提出のいずれでも可能です。 ・様式はありませんが、提出する方の氏名、住所、連絡先、対象計画名、意見を記載してください。

ページIDから探す

4046 検索

